부동산 가격의 기준화 메커니즘과 적정가 판독 체계 제안

본 문서는 특정 정책이나 기관을 비판하거나 즉각적인 제도 시행을 요구하기 위한 글이 아니라,
부동산 가격이 사회적 기준으로 작동하는 구조에 대한 사전적 분석과 개념 기록을 목적으로 한다.

(의견서 목차안)

노태윤 2026년 1월 3일

민집 정책 연구소

Ⅰ. 제안 취지 요약 (1p 요약)

제안의 핵심 한 문장

지금 이 시점에 논의되어야 하는 이유

정책 판단자가 반드시 고려해야 할 구조적 위험

Ⅱ. 문제 인식: 부동산은 ‘가격 자산’이 아닌 ‘금융 산업’이다

부동산과 금융·대출·세제의 구조적 결합

일시불 취득이 불가능한 산업의 특성

레버리지가 집중될 때 발생하는 세대 간 기회 박탈
개인 선택이 아닌 **구조적 유도 문제**

Ⅲ. 현행 제도의 구조적 한계

공시가격·실거래가 제도의 역할과 한계
'참고 가격'은 있으나 '공식 적정가'는 없는 상태
단일 고가 거래가 기준이 되는 왜곡 메커니즘
부동산이 금융자산보다 규제가 약한 역설

Ⅳ. 가격 상승만 설계된 시장의 위험성

산업은 순환 구조여야 하는 이유
상승 경로만 존재할 때 자본이 이동하는 방향
하락·조정·복귀 경로 부재의 문제
가격 상승이 '특권'으로 고정되는 구조

Ⅴ. 해외 사례가 주는 구조적 경고: 일본

부동산 가격 왜곡과 잃어버린 30년의 연결
최근 일본 부동산 시장의 재현 현상
외부 자본 유입과 거주 불안정의 결합
특정 국가 문제가 아닌 **구조 문제**임을 확인

Ⅵ. 정책 제안: 「부동산 적정가 공식 검증 기관」 출범

기관 설립의 기본 개념
가격 통제 / 가격 판독 ✔
적정가 산정의 기본 요소
토지 원가
건축 원가
금융 비용
지역 소득·임대 구조

실거래가 대비 적정가 초과 시 적용 방식
세금·대출·정책 판단과의 연동 원칙

Ⅶ. 기대 효과 및 정책적 의의

충동적 고가 거래의 기준화 방지
실거주 중심 수요 보호
레버리지 과잉 집중 차단
미래 세대 접근 가능성 보존
장기 침체 경로의 사전 차단

Ⅷ. 결론

부동산 가격을 시장에 맡길 수 있는 영역
부동산 기준을 시장에만 맡길 수 없는 이유
본 제안의 성격: 규제가 아닌 예방적 구조 설계
정책 검토 요청 사항

[부록] (선택)

일본 사례 구조 비교 도표
금융시장 '적정가' 개념과의 비교
용어 정의 정리

"적정가가 없는 시장은
반드시 적정 수요부터 붕괴됩니다."

Ⅰ. 제안 취지 요약

1. 제안의 핵심 한 문장

부동산은 단순한 자산이 아니라 금융·세제·대출과 결합된 구조 산업이며, 이 산업에 **공식적인 '적정가 검증 체계'가 부재한 상태에서는 단 한 번의 충동적 고가 거래가 전체 시장의 기준이 되어 미래 세대의 기회와 산업 자본의 방향을 왜곡시킬 수 있다.**

현재 부동산 시장은 가격이 형성되는 과정에 대한 검증 없이 '거래 사실'만으로 기준이 만들어진다. 실거래가는 기록될 뿐, 그 가격이 건축 원가·토지 원가·금융 비용·지역 소득 구조에 비추어 적정한지에 대한 공식 판단은 존재하지 않는다. 이로 인해 가격은 시장의 합리적 합의가 아니라, 우연적 사건이나 단기적 기대에 의해 기준화되는 구조를 반복하고 있다.

이 제안의 핵심은 가격을 통제하거나 거래를 제한하자는 것이 아니다. 오히려 **가격이 기준이 되기 전에 그 정당성을 검증할 수 있는 공적 구조를 마련하자**는 것이다. 금융시장에는 적정가 개념, 고평가·저평가 판단, 공시 책임이 존재하지만, 부동산 시장에는 이러한 장치가 사실상 부재하다. 그 결과 부동산은 금융자산보다 더 큰 사회적 파급력을 가지면서도, 더 약한 검증 구조 속에 놓여 있다.

따라서 본 제안은 규제 강화가 아니라, **가격이 사회적 기준으로 작동하기 전에 '판독'을 거치도록 하는 최소한의 안전장치**를 마련하자는 문제 제기이다. 이는 시장의 자유를 훼손하는 접근이 아니라, 시장이 스스로 신뢰를 유지할 수 있도록 돕는 구조적 보완에 해당한다.

2. 지금 이 시점에 논의되어야 하는 이유

현재는 부동산 가격이 다시 상승 국면에 진입하고 있으며, 동시에 금융 환경의 변화로 인해 레버리지 의존도가 더욱 높아지고 있다. 다수의 국민에게 부동산은 일시불로 접근 가능한 자산이 아니며, 대부분 미래 소득을 담보로 한 대출을 통해 시장에 참여한다. 이 구조에서 가격 상승은

단순한 자산 가치 증가가 아니라, **미래 소득을 현재로 끌어오는 과정**이 된다.
문제는 이 레버리지가 생산·산업·기술로 분산되지 않고, 가격 상승이 기대되는 특정 자산으로 과도하게 집중될 때 발생한다. 자본은 본질적으로 비도덕적이어서 문제가 되는 것이 아니라, **합리적으로 움직이기 때문에** 문제가 된다. 가격이 오를 수만 있고 내려올 구조가 설계되지 않은 시장에서는 자본이 그 방향으로 몰리는 것이 자연스러운 결과다.
이 시점에서 적정가 검증 구조가 부재한 상태로 가격 상승이 반복될 경우, 단기적으로는 자산 효과가 발생하는 것처럼 보일 수 있으나 중장기적으로는 산업 자본의 고갈, 소비 위축, 세대 간 기회 격차 고착이라는 결과로 이어질 가능성이 크다. 특히 한 세대가 레버리지를 통해 선점한 가격 구조는, 다음 세대에게 더 큰 부채와 더 낮은 선택지를 강요하는 방식으로 전가된다.
지금 논의하지 않으면, 문제는 '가격이 너무 올랐다'는 감정적 논쟁으로만 남게 된다. 지금이야말로 **가격이 왜 기준이 되는지, 그 기준이 사회 전체에 어떤 영향을 미치는지**를 구조적으로 점검해야 할 시점이다.

3. 정책 판단자가 반드시 고려해야 할 구조적 위험

가장 큰 구조적 위험은 부동산 시장이 **상승 경로만 존재하고, 조정·하락·복귀 경로가 제도적으로 설계되지 않은 상태**로 방치되어 있다는 점이다. 이는 시장 실패 이전에 설계 실패에 가깝다. 가격이 오를 수는 있으나, 그 가격이 기준으로 고착되는 과정에 대한 제어 장치가 없을 경우, 시장은 점차 특권 구조로 변질된다.
이 구조에서는 실거주 여부, 장기 보유 책임, 지역 사회와의 관계와 무관하게 '가격을 먼저 선점한 자'가 유리해진다. 그 결과 주거는 삶의 기반이 아니라 금융 포지션이 되고, 산업 자본은 장기적 생산성보다 단기 가격 상승 자산으로 이동하게 된다. 이는 단순히 부동산 시장의 문제가 아니라, 국가 전체의 성장 경로를 왜곡하는 문제다.

해외 사례에서도 확인되듯, 이러한 구조는 단기간에 붕괴되지 않는다. 오히려 오랜 기간 '유지되는 정체'의 형태로 나타난다. 가격은 유지되거나 부분적으로 상승하지만, 사회 전체의 역동성은 점차 저하되고, 젊은 세대는 출발선에 서지 못한 채 대기 상태에 놓인다. 이때 정부는 사후적 세금이나 임시 처방에 의존하게 되고, 근본 구조는 손대지 못한 채 시간이 흘러간다.

정책 판단자는 지금의 가격 수준보다도, **이 가격이 어떤 경로로 형성되고 기준화되는지**를 보아야 한다. 적정가 검증 체계의 부재는 단기적 논쟁이 아니라, 장기적 국가 경쟁력과 세대 간 공정성에 직결되는 구조적 위험이다.

Ⅱ. 문제 인식: 부동산은 '가격 자산'이 아닌 '금융 산업'이다

1. 부동산과 금융·대출·세제의 구조적 결합

부동산은 더 이상 단순한 실물 자산이 아니다. 취득 단계에서 대출이 결합되고, 보유 과정에서 세제가 작동하며, 처분 시 금융시장과 다시 연결되는 **전형적인 금융 결합 산업**이다. 주택 가격의 변동은 단순한 자산 가치 변화가 아니라, 가계 부채 규모·금융 안정성·조세 수입 구조에 직접적인 영향을 미친다. 이처럼 부동산은 금융 시스템의 외곽이 아니라 **핵심 내부**에 위치해 있다.

그럼에도 불구하고 현행 제도는 부동산을 여전히 '개별 자산 거래'로 취급한다. 금융상품에는 위험 등급, 적정가 판단, 공시 의무가 존재하지만, 부동산 거래에는 가격의 정당성을 사전에 검증하는 공식 절차가 없다. 대출은 금융 규제를 받지만, **대출의 기반이 되는 가격 자체는 검증되지 않는다**는 점에서 구조적 불일치가 발생한다.

이 불일치는 가격 상승 국면에서 특히 크게 작동한다. 가격이 오를수록 대출 규모가 커지고, 대출이 커질수록 다시 가격을 지지하는 순환이 형성된다. 세제는 이 과정을 사후적으로 조정할 뿐, 가격이 기준으

로 굳어지는 초입 단계에는 개입하지 못한다. 결과적으로 부동산은 금융과 깊이 결합되어 있으면서도, **금융시장보다 느슨한 검증 구조** 속에서 운용되는 특이한 산업이 된다.
따라서 부동산 문제를 단순히 주거 정책이나 세금 문제로만 다루는 접근은 한계가 있다. 부동산은 이미 금융 산업의 일부로 기능하고 있으며, 이에 걸맞은 **가격 검증과 위험 관리 체계**가 요구된다.

2. 일시불 취득이 불가능한 산업의 특성

부동산 산업의 가장 중요한 특징 중 하나는 **대부분의 수요자가 일시불로 접근할 수 없다는 점**이다. 이는 선택의 문제가 아니라 구조의 문제다. 주택 가격은 개인의 현재 소득을 훨씬 상회하며, 시장 참여의 전제조건 자체가 미래 소득을 담보로 한 대출이다. 즉, 부동산 거래는 본질적으로 **시간을 앞당겨 사용하는 계약**에 가깝다.
이 구조에서는 가격이 곧 미래의 부담으로 전이된다. 현재의 가격 상승은 단지 지금 사는 사람의 문제가 아니라, 그 가격을 기준으로 형성될 다음 거래, 다음 분양, 다음 대출 조건에까지 영향을 미친다. 한 시점의 고가 거래는 개인의 선택처럼 보이지만, 실제로는 **다수의 미래 선택지를 제한하는 기준**이 된다.
문제는 이러한 기준이 공식적으로 검증되지 않는다는 점이다. 건축 원가, 토지 원가, 금융 비용, 지역 소득 수준을 종합한 적정 범위가 제시되지 않으므로, 시장은 가격의 지속 가능성을 판단할 공적 기준을 갖지 못한다. 그 결과 '감당 가능한 가격'이 아니라 '이미 형성된 가격'이 기준이 된다.
일시불 취득이 불가능한 산업에서 가격 기준이 검증 없이 형성될 경우, 이는 곧 미래 소득의 선점과 같다. 이 구조를 방치하는 것은 시장의 자유를 존중하는 것이 아니라, **미래 선택권을 현재에 고정시키는 결과**를 낳는다.

3. 레버리지가 집중될 때 발생하는 세대 간 기회 박탈

레버리지는 본래 성장과 기회를 앞당기는 도구다. 그러나 그 레버리지가 특정 자산, 특히 가격 상승만 기대되는 자산에 과도하게 집중될 경우, 결과는 정반대로 나타난다. 부동산 가격 상승에 레버리지가 몰리면, 자산을 먼저 보유한 세대는 평가 이익을 누리는 반면, 후속 세대는 **더 큰 부채를 전제로만 시장에 진입**할 수 있게 된다.

이 과정에서 세대 간 격차는 단순한 자산 차이가 아니라 **출발선의 차이**로 고착된다. 이전 세대가 감당했던 부채 비율과 다음 세대가 감당해야 할 부채 비율은 동일하지 않다. 가격이 기준으로 누적되기 때문이다. 이는 개인의 노력이나 선택으로 설명할 수 없는 구조적 격차다.

더 큰 문제는 자본의 이동 방향이다. 생산·기술·고용으로 흘러가야 할 자본이, 상대적으로 위험이 적고 가격 상승이 기대되는 부동산으로 집중된다. 이때 사회 전체의 생산성은 정체되지만, 자산 가격은 유지되거나 상승하는 **불균형 상태**가 장기간 지속된다.

세대 간 기회 박탈은 단기간에 드러나지 않는다. 그러나 시간이 지날수록 출산·이동·도전이 위축되고, 사회의 역동성은 감소한다. 이는 이미 여러 국가에서 관측된 결과이며, 레버리지 집중을 구조적으로 관리하지 않을 경우 반복될 가능성이 높다.

4. 개인 선택이 아닌 구조적 유도 문제

부동산 시장의 왜곡은 흔히 개인의 탐욕이나 투기 심리로 설명된다. 그러나 보다 정확한 진단은 **구조가 특정 선택을 유도하고 있다는 점**이다. 가격이 오를 수만 있고, 기준을 의심받지 않는 시장에서는 자본이 그 방향으로 이동하는 것이 합리적 선택이 된다.

문제는 이 선택이 사회적으로 합리적인 결과를 낳지 않는다는 데 있다. 개인에게는 합리적이지만, 사회 전체에는 부담을 전가하는 선택이

누적될 때 구조적 문제가 발생한다. 이는 도덕의 문제가 아니라 **설계의 문제**다. 가격을 검증하지 않고, 레버리지 집중을 조기에 식별하지 않으며, 조정 경로를 마련하지 않은 구조가 그러한 선택을 부추긴다.
정책이 개인의 선택을 비난하거나 사후적으로 제재하는 방식으로는 이 문제를 해결할 수 없다. 필요한 것은 선택의 결과가 사회적 기준으로 굳어지기 전에, 그 가격과 구조를 점검하는 장치다. 즉, 개인을 통제하는 것이 아니라 **구조를 조정하는 접근**이 요구된다.
부동산을 '가격 자산'으로만 인식하는 한, 이러한 문제는 반복된다. 부동산을 금융 산업으로 인식하고, 그에 맞는 검증과 관리 체계를 도입할 때 비로소 시장의 자율성과 사회적 지속 가능성이 함께 확보될 수 있다.

Ⅲ. 현행 제도의 구조적 한계

1. 공시가격·실거래가 제도의 역할과 한계

현행 부동산 제도에는 공시가격과 실거래가라는 두 가지 핵심 가격 지표가 존재한다. 공시가격은 과세와 행정 편의를 위한 기준으로 활용되며, 실거래가는 실제 거래 사실을 기록하는 통계 자료로 기능한다. 이 두 제도는 각각의 목적에서는 일정한 역할을 수행하고 있으나, **시장 가격의 적정성을 판단하는 기능은 수행하지 않는다**는 공통된 한계를 지닌다.
공시가격은 본질적으로 시장 가격을 추종하도록 설계되어 있다. 일정 시차를 두고 이미 형성된 가격을 반영할 뿐, 그 가격이 구조적으로 타당한지 여부를 검증하지 않는다. 실거래가 역시 거래가 이루어졌다는 사실을 기록할 뿐, 해당 거래가 건축 원가·토지 원가·금융 비용·지역 소득 수준과 비교해 적정한지에 대한 판단을 제공하지 않는다.
이로 인해 시장에는 가격 정보는 풍부하지만, 가격 해석의 기준은 부재한 상태가 된다. 제도는 존재하되, **가격이 기준으로 작동하기 전에 점검하는 장치가 없는 구조**가 고착화되어 있다. 이는 제도의 미비라기

보다, 애초에 가격 검증 기능이 설계되지 않은 구조적 한계에 가깝다.

2. ‘참고 가격’은 있으나 ‘공식 적정가’는 없는 상태

현재 부동산 시장에는 다양한 가격 정보가 존재하지만, 그 어떤 것도 **공식적인 적정가로 기능하지 않는다**. 공시가격은 행정 참고 지표에 불과하고, 실거래가는 시장 참여자들의 심리에 의해 해석될 뿐이다. 즉, 모든 가격은 ‘참고용’일 뿐, 사회적으로 합의된 기준선은 존재하지 않는다.

이와 같은 구조에서는 가격이 질문의 대상이 되지 않는다. “왜 이 가격인가”가 아니라, “이미 이 가격이다”가 판단의 출발점이 된다. 금융시장에서는 자산 가격이 형성될 때, 적정가 범위·고평가 여부·위험 요인이 함께 논의되지만, 부동산 시장에서는 이러한 절차가 제도적으로 존재하지 않는다.

공식 적정가의 부재는 단순한 행정 공백이 아니라, **가격이 검증 없이 기준화되는 구조적 위험**을 내포한다. 가격이 기준이 되면 그 자체로 대출 한도, 분양가, 세금, 추가 거래의 출발점이 된다. 그러나 그 기준은 사회적 검증을 거치지 않는다. 이로 인해 부동산 가격은 항상 상방에는 열려 있으나, 하방이나 조정에 대한 공적 기준은 존재하지 않는 비대칭 구조가 형성된다.

3. 단일 고가 거래가 기준이 되는 왜곡 메커니즘

현행 구조에서 가장 심각한 문제 중 하나는 **단 한 건의 고가 거래가 지역 전체의 기준 가격으로 확산되는 현상**이다. 특정 시점의 특수한 거래—충동적 구매, 과도한 레버리지, 투자 목적 거래—가 평균값이나 기준값으로 작동하며, 이후 거래의 출발점이 된다.

이 과정에는 가격을 검증하거나 완충하는 장치가 없다. 해당 거래가 예외적인 사건인지, 구조적으로 지속 가능한 가격인지에 대한 공식 판단이 없기 때문이다. 결과적으로 시장은 통계적 평균이 아니라 **극단값에 의해 움직이는 구조**를 반복하게 된다.
문제는 이 극단값이 단지 가격 정보로 남지 않는다는 점이다. 대출 심사, 분양가 산정, 인근 단지 가격 형성 등 다양한 영역에서 이 가격이 기준으로 활용되며, 후속 거래는 더 높은 가격을 정당화하는 방향으로 이어진다. 이때 가격 상승은 시장의 합리적 기대라기보다, **검증되지 않은 사건의 연쇄 효과**에 가깝다.
이러한 메커니즘이 반복될수록 시장은 점차 가격의 속도와 방향을 통제할 수 없게 된다. 이는 투기 심리의 문제가 아니라, **극단값을 걸러내지 못하는 구조적 결함**에서 비롯된다.

4. 부동산이 금융자산보다 규제가 약한 역설

부동산은 금융 시스템과 깊이 결합된 자산임에도 불구하고, 아이러니하게도 금융자산보다 약한 규제와 검증 구조 속에 놓여 있다. 금융상품은 위험 등급, 적정성 판단, 공시 의무, 불공정 거래 제재 등 다양한 장치를 통해 관리된다. 반면 부동산은 가격이 사회 전체에 미치는 영향이 훨씬 큼에도, **가격 자체에 대한 사전 검증 장치는 거의 존재하지 않는다**.
대출은 금융 규제를 받지만, 그 대출의 기준이 되는 부동산 가격은 검증되지 않는다. 이는 금융 안정성 측면에서도 구조적 불일치를 초래한다. 가격이 과도하게 형성되더라도, 문제는 사후에야 드러나며, 그 부담은 금융 시스템과 사회 전체가 분담하게 된다.
이러한 역설은 부동산을 ‘특수한 자산’으로 예외 취급해 온 관행에서 비롯되었다. 그러나 현재의 부동산 시장은 더 이상 예외적 영역이 아니다. 가계 부채, 금융 안정, 세대 간 형평성에 직접적인 영향을 미치는 핵심 산업이다. 그럼에도 불구하고 금융자산보다 느슨한 검증 구조

를 유지하는 것은, 위험을 관리하지 않겠다는 선택과 다르지 않다.
따라서 현행 제도의 문제는 규제가 부족하다는 점이 아니라, **규제의 방향이 가격이 아닌 사후 결과에만 집중되어 있다는 점**이다. 이 구조를 개선하지 않는 한, 동일한 왜곡은 반복될 가능성이 높다.

임대 수익률 기준 적용의 구조적 한계

부동산 가치 판단에서 흔히 사용되는 기준 중 하나는 월세를 기준으로 한 임대 수익률이다. 그러나 주거용 부동산에 이 기준을 그대로 적용하는 것은 구조적 왜곡을 초래할 수 있다. 월세는 본질적으로 가격 형성의 결과이며, 가격의 정당성을 설명하는 독립 변수로 작동하기 어렵다.
주거 시장에서 월세는 가격 상승, 전세 축소, 금융 환경 변화 등에 의해 함께 조정된다. 이때 월세를 근거로 높은 매매 가격을 정당화할 경우, 가격과 임대료가 서로를 강화하는 순환 구조가 형성된다. 이는 시장의 합리적 판단이 아니라, 가격 상승이 스스로를 정당화하는 자기증식 구조에 가깝다.
또한 임대 수익률 논리는 본래 생산 자산이나 상업 자산에 적용되는 개념으로, 주거 공간에 동일하게 적용될 경우 주거를 금융 상품으로 환원시키는 결과를 낳는다. 이는 거주 안정성보다 수익성을 우선하는 구조를 강화하며, 임차인의 부담은 가격 정당화의 근거로 전가된다.
특히 월세 기준이 대출과 결합될 경우, 미래 임차인의 소득이 현재의 가격과 레버리지를 정당화하는 수단으로 활용된다. 이는 개별 투자 판단의 문제를 넘어, 사회 전체의 미래 소득을 선점하는 구조로 작동할 위험이 있다.
따라서 주거용 부동산의 적정성 판단에서 월세는 참고 요소로 활용될 수 있으나, 가격을 정당화하는 기준 변수로 사용되어서는 안 된다. 본 제안에서의 적정가 판독은 임대 수익률이 아닌, 토지·건축·금융·소득 구조 전반을 종합적으로 고려함으로써 이러한 왜곡을 방지하는 데 목적이 있다.

상가·빌딩 공실과 담보가치 고착의 구조적 문제

상가 및 업무용 빌딩 시장에서는 장기간 공실 상태임에도 불구하고, 임대료나 매매 가격이 조정되지 않는 현상이 광범위하게 관측되고 있다. 이는 수요 부족에도 불구하고 가격이 유지되는 정상 시장의 결과가 아니라, **담보대출 구조가 가격 조정을 회피하도록 유도한 결과**로 해석할 필요가 있다.

현행 금융 구조에서는 부동산 가치 하락이 곧 담보 재평가 및 추가 담보 요구로 이어질 수 있다. 이로 인해 소유자는 임대료 인하나 가격 조정을 통한 실사용 회복보다, 공실을 유지하며 가격을 고정하는 선택을 합리적으로 고려하게 된다. 결과적으로 부동산은 사용 자산이 아닌 **담보 유지를 위한 금융 자산**으로 기능하게 된다.

이러한 구조는 실물 경제와 자산 가격의 괴리를 심화시키며, 상권 공동화, 창업 진입 장벽 상승, 도시 기능 약화라는 사회적 비용을 초래한다. 특히 장기간 공실이 정상 상태로 인식될 경우, 가격 조정과 산업 순환은 사실상 중단되고, 시장은 고착 상태에 진입하게 된다.

따라서 상가·빌딩의 장기 공실은 정상적 시장 신호가 아니라, **가격 및 담보 구조의 왜곡을 나타내는 위험 지표**로 재분류될 필요가 있다. 본 제안에서의 적정가 판독 체계는 공실률과 사용 여부를 가격 적정성 판단의 핵심 변수로 포함함으로써, 사용되지 않는 자산이 가격 유지의 근거로 작동하는 구조를 차단하고자 한다.

Ⅳ. 가격 상승만 설계된 시장의 위험성

1. 산업은 순환 구조여야 하는 이유

모든 산업은 본질적으로 **순환 구조**를 전제로 설계된다. 투자 → 생산 → 고용 → 소득 → 소비 → 재투자의 흐름이 반복되며, 이 과정에서 가치가 누적

된다. 가격은 이 순환의 결과이지, 목적이 아니다. 산업이 건강하게 작동하려면 상승과 조정, 확장과 정체가 교차하며 균형을 이뤄야 한다.
그러나 부동산 시장에서 가격 상승이 산업의 성과처럼 취급되기 시작하면, 순환은 단절된다. 가격이 오르는 동안에는 성장처럼 보이지만, 생산성과 고용, 소득의 확장 없이 가격만 상승할 경우 이는 **가치 창출 없는 자산 이동**에 가깝다. 이때 산업은 더 이상 새로운 가치를 만들지 못하고, 기존 자산의 소유 관계만 재편한다.
순환이 끊긴 산업은 장기적으로 취약해진다. 외부 충격에 대한 복원력이 약해지고, 가격 조정이 발생할 경우 그 부담은 개별 참여자가 아닌 사회 전체로 전가된다. 따라서 산업 정책의 핵심은 가격의 단기 변동이 아니라, **가격이 순환 구조 안에서 기능하도록 설계하는 것**에 있다.
부동산을 순환 구조의 일부로 보지 않고, 가격 자산으로만 인식할 경우 이러한 설계는 이루어지기 어렵다. 이로 인해 시장은 점차 가격 중심으로 왜곡되고, 산업 전체의 균형은 무너진다.

2. 상승 경로만 존재할 때 자본이 이동하는 방향

자본은 도덕적 판단을 하지 않는다. **예측 가능성과 수익 기대**를 기준으로 이동한다. 시장이 상승 경로만 허용하고, 하락이나 조정에 대한 제도적 신호가 부재할 경우 자본은 자연스럽게 그 시장으로 집중된다. 이는 투기적 행동이 아니라, 구조가 유도한 합리적 선택이다.
부동산 시장에서 가격 상승이 반복되고, 그 가격이 검증 없이 기준으로 작동할 경우 자본은 생산·기술·혁신보다 **가격 상승 자산**을 선호하게 된다. 상대적으로 위험이 낮고, 정책적으로도 보호받는 영역으로 인식되기 때문이다. 이 과정에서 산업 자본은 점차 줄어들고, 경제의 동력은 약화된다.
문제는 이러한 자본 이동이 되돌리기 어렵다는 점이다. 한 번 가격 상승 중심으로 재편된 자본 구조는, 가격이 유지되는 한 계속해서 동일한 방향을 강화한다. 결과적으로 시장은 가격 변동에 민감해지고, 실물 경제와의 연결 고리는 약해진다.
상승 경로만 존재하는 시장은 단기적으로는 안정적으로 보일 수 있으나, 장기적으로는 **자본 배분의 왜곡**이라는 구조적 위험을 내포한다. 이는 특정 시장의 문제가 아니라, 국가 경제 전체의 지속 가능성과 직결되는 사안이다.

3. 하락·조정·복귀 경로 부재의 문제

건강한 시장에는 상승뿐 아니라 **하락·조정·복귀의 경로**가 함께 존재한다. 조정은 실패가 아니라, 과도한 기대를 해소하고 다음 순환을 준비하는 과정이다. 그러나 부동산 시장에서는 이러한 조정 경로가 제도적으로 설계되지 않은 채 방치되어 왔다.

가격이 하락할 경우 정책적 개입이 이루어지고, 상승할 경우에는 방치되는 구조는 시장 신호를 왜곡한다. 참여자들은 가격이 오를 때는 자유 시장의 결과로 인식하고, 가격이 내릴 때는 국가가 개입할 것이라는 기대를 갖게 된다. 이는 **위험 인식의 비대칭**을 초래한다.

조정 경로가 부재한 시장에서는 가격이 일정 수준 이상으로 누적되며, 이후의 조정은 더 큰 충격으로 나타난다. 이때 문제는 가격 하락 자체가 아니라, 하락을 감당할 준비가 전혀 되어 있지 않다는 점이다. 가계, 금융기관, 정책 모두 사후 대응에 매달리게 된다.

따라서 하락과 조정을 '막아야 할 위험'이 아니라, **설계해야 할 과정**으로 인식할 필요가 있다. 이는 시장의 불안정을 키우는 것이 아니라, 오히려 장기적 안정성을 높이는 방향이다.

4. 가격 상승이 '특권'으로 고정되는 구조

가격 상승만 설계된 시장에서 가장 심각한 결과는 **가격 접근 자체가 특권으로 고정된다는 점**이다. 먼저 진입한 소수는 가격 상승의 혜택을 누리지만, 이후 진입자는 더 높은 가격과 더 큰 레버리지를 감당해야 한다. 이 격차는 시간이 지날수록 확대된다.

이 구조에서는 자산을 보유했는지 여부가 개인의 노력이나 생산성과 무관하게 삶의 선택지를 결정한다. 주거, 이동, 결혼, 출산, 창업 등 다양한 선택이 자산 보유 여부에 종속되며, 사회는 점차 경직된다. 이는 단순한 불평등 문제가 아니라, **사회적 역동성의 상실**로 이어진다.

가격 상승이 특권으로 고정될 때, 시장은 더 이상 공정한 경쟁의 장이 아니다. 후발 참여자는 구조적으로 불리한 위치에 놓이며, 동일한 규칙 아래 경쟁하고 있다는 인식 자체가 붕괴된다. 이때 신뢰는 무너지고, 정책에 대한 불만은 누적된다.

따라서 가격 상승을 성장의 지표로 삼는 관행에서 벗어나, **접근 가능성과 순환 가능성을 함께 고려하는 구조 설계**가 필요하다. 이는 특정 계층을 제한하기 위한 조치가 아니라, 시장의 기본 전제를 회복하기 위한 접근이다.

다른 자산 시장과의 구조적 비교

지금까지의 논의는 부동산 시장 내부의 구조적 문제를 중심으로 살펴보았다.
그러나 이 문제는 단순히 '가격이 비싸다'는 감정적 반응이 아니라,
부동산이라는 자산이 다른 자산 시장과 구조적으로 어떻게 다른지에서 비롯된 문제임을 분명히 할 필요가 있다.
고가 거래가 존재한다는 사실만으로 시장의 성격이 동일해지는 것은 아니다.
미술품·콜렉터 시장에서의 고가는 개인의 취향과 만족으로 종결되며, 그 가격이 사회 전체의 기준으로 확산되지 않는다. 해당 가격은 대출, 세금, 다음 거래의 출발점으로 사용되지 않으며, 사회 구성원의 접근 가능성에 직접적인 영향을 미치지 않는다.
반면 부동산 시장에서의 고가 거래는 단일 사건으로 끝나지 않는다. 한 번 형성된 가격은 곧바로 인근 거래, 분양가, 금융 조건, 세금 기준으로 전이되며, 개인의 선택이 사회적 규칙으로 작동하게 된다. 이 지점에서 부동산 가격은 더 이상 사적 판단의 영역이 아니라 공적 기준의 영역으로 이동한다.
따라서 부동산 가격에 대한 검증과 판독은 개인의 자유를 제한하기 위한 조치가 아니라, 개인의 선택이 사회 전체의 기준으로 오용되는 것을 방지하기 위한 최소한의 구조적 장치로 이해되어야 한다.

현재 전국에서 진행 중인 공간 구조 왜곡 현상에 대한 진단

현재 전국 각지에서 관측되는 공통된 현상은, **구도심의 기능적 소멸과 신도시 중심의 자본 집중**이다. 이는 단순한 도시 노후화 문제가 아니

라, **자본의 축적 방식이 공간 구조를 재편하는 과정**으로 이해할 필요가 있다.

구도심은 인프라, 생활권, 공동체가 이미 형성된 공간임에도 불구하고, 신규 개발 논리에 밀려 투자 대상에서 배제되고 있다. 반면 신도시는 대규모 자본이 한 번에 투입될 수 있는 구조를 갖추고 있어, 자본 접근성이 높은 계층과 기업 중심으로 빠르게 확장된다. 이 과정에서 자본은 주거의 질이나 지역의 자립 가능성보다는, **자본을 더 큰 자본으로 증식시킬 수 있는 공간**을 선택한다.

문제는 이 구조가 시장의 자연스러운 선택처럼 보이지만, 실제로는 **자본 규모에 따라 생존 가능한 공간이 결정되는 비대칭 구조**라는 점이다. 구도심은 점진적으로 투자와 관리에서 이탈하고, 인구 구성은 고령층과 저소득층 중심으로 재편된다. 결과적으로 구도심은 '쇠퇴 지역'이 아니라, **의도치 않게 방치된 빈곤 집중 지역**으로 전환된다.

단기적으로 이러한 개발 방식은 분양, 취득세, 각종 개발 부담금 등을 통해 세수 증가라는 가시적 성과를 만들어낼 수 있다. 그러나 이는 일회성 효과에 가깝다. 장기적으로는 구도심의 가치 하락, 사회적 관리 비용 증가, 지역 간 격차 심화라는 **지속적 재정 부담**으로 되돌아온다. 즉, 단기 세수 증대와 장기 국가 비용 증가는 동시에 발생한다.

더 근본적인 문제는 **중산층의 공간적 붕괴**다. 중산층은 사회 안정과 소비, 세수의 핵심 기반이지만, 현재의 개발 구조에서는 지속적으로 양극단으로 밀려난다. 자본력이 충분한 계층은 신도시와 고급 주거지로 이동하고, 그렇지 못한 계층은 구도심에 잔류하거나 외곽으로 밀려난다. 이 과정에서 중산층이 안정적으로 정착할 수 있는 공간은 점차 사라진다.

시장은 이 방향으로 움직이고 있다. 이는 도덕의 문제가 아니라 **구조의 결과**다. 자본은 수익률이 높은 방향으로 이동하고, 제도는 이를 제어하거나 조정할 기준을 제공하지 않는다. 그 결과 '자본이 자본을 증식시키는 공간'만이 살아남고, 생활과 생산의 기반이었던 기존 도시는 기능을 상실한다.

국가 경영의 관점에서 이는 매우 비효율적인 선택이다. 이미 형성된 도시 자산을 방치한 채, 새로운 도시를 반복적으로 만들어내는 방식은

공간 자원의 중복 투자이자, 사회적 비용의 누적이다. 구도심을 빈민화 시키는 정책이 장기적으로 국가 경쟁력에 기여한다고 보기는 어렵다.
따라서 현재의 현상은 단순히 “도시가 바뀌고 있다”는 수준의 문제가 아니다. 이는 **자본 증식 논리가 공간 정책을 대체하고 있는 상태**이며, 이를 조정할 기준과 장치가 부재한 결과다. 앞서 제안한 적정가 검증 체계는 단지 가격 문제를 넘어서, 이러한 공간 왜곡이 가속화되는 경로를 차단하기 위한 최소한의 구조적 개입으로 이해될 필요가 있다.

구도심을 소멸시키며 신도시만 확장하는 구조는
단기 세수는 만들 수 있으나
중산층 붕괴와 장기 국가 비용을 동시에 키운다.
이는 시장의 선택이 아니라 기준 부재의 결과다.

V. 해외 사례가 주는 구조적 경고: 일본

1. 부동산 가격 왜곡과 잃어버린 30년의 연결

일본의 이른바 ‘잃어버린 30년’은 흔히 고령화, 디플레이션, 정책 실패 등으로 설명되지만, 그 근저에는 **부동산 가격 왜곡이 장기간 누적된 구조적 문제가 자리하고 있다**. 1980년대 후반 일본의 부동산 버블은 실물 경제의 성장 속도를 크게 상회하는 가격 상승을 동반했으며, 이는 금융 시스템 전반에 과도한 레버리지를 축적시켰다.
버블 붕괴 이후 가격은 급락했지만, 문제는 가격 하락 그 자체가 아니라 **가격이 형성되고 기준화되는 구조를 근본적으로 수정하지 못했다는 점**이다. 부동산은 여전히 자산 가치의 중심으로 남았고, 가격 회복에 대한 기대가 정책과 금융의 방향을 좌우했다. 이 과정에서 생산성과 혁신을 통한 성장 경로는 상대적으로 위축되었다.
그 결과 일본 사회는 장기간에 걸쳐 ‘유지되는 정체’ 상태에 머물렀다.

자산 가격은 완전히 붕괴하지 않았으나, 새로운 성장 동력은 충분히 형성되지 못했다. 주거는 안정되었지만, 젊은 세대의 도전과 이동성은 제한되었고, 경제 전반의 역동성은 점차 감소했다. 이는 부동산 가격 왜곡이 단기 충격이 아닌 **장기 구조 문제**로 작용했음을 보여준다.

2. 최근 일본 부동산 시장의 재현 현상

최근 일본 부동산 시장에서는 과거와는 다른 형태의 가격 상승 현상이 관측되고 있다. 엔화 약세와 글로벌 자본 이동 속에서, 일본의 고급 주거용 부동산은 상대적으로 ‘저평가된 자산’으로 인식되며 해외 투자 수요가 증가하고 있다. 그 결과 일부 지역, 특히 도심 고급 맨션을 중심으로 가격 상승이 빠르게 진행되고 있다.

겉으로 보기에 이는 부동산 시장의 회복이나 정상화로 해석될 수 있다. 그러나 구조적으로 보면 **과거와 유사한 위험 신호**가 나타나고 있다. 가격 상승의 주된 동력이 실거주 수요나 소득 증가가 아니라, 외부 자본의 투자 판단에 의해 형성되고 있기 때문이다. 이 경우 가격은 지역 사회의 생활 여건과 분리된 채 움직이게 된다.

더 큰 문제는 이러한 상승이 다시 한 번 ‘기준 가격’으로 고착될 가능성이다. 고급 주택의 가격 상승은 중저가 주택 시장에도 영향을 미치며, 전체 주거 비용을 끌어올린다. 이는 과거 버블과 달리 급격한 붕괴로 이어지지 않을 수 있지만, **장기적 주거 불안과 사회적 긴장**을 축적하는 방향으로 작동할 위험이 있다.

3. 외부 자본 유입과 거주 불안정의 결합

최근 일본에서 나타나는 또 다른 특징은 **소유와 거주의 분리**가 심화되고 있다는 점이다. 외부 자본에 의해 매입된 주거용 부동산은 실거주 목적이 아닌 투자 자산으로 관리되는 경우가 많다. 이 과정에서 관리 책임의 약화, 단기 수익 추구, 불법 임대 운영 등 다양한 문제가 발생하고 있다.

이러한 현상은 단순히 일부 투자자의 일탈로 설명하기 어렵다. 구조적으로는 가격 상승 기대가 관리 책임보다 우선시되는 환경이 형성되어 있기 때문이다. 소유자는 지역 사회와의 장기적 관계를 고려하지 않으며, 세입자는 불안정한 지위에 놓인다. 결과적으로 주거는 안정의 기반이 아니라 **불확실한 임시 상태**로 전락한다.

이는 과거 일본의 문제와는 다른 양상이지만, 결과적으로는 유사한 사회적 비용을 초래한다. 주거 불안정은 소비 위축, 이동성 감소, 지역 공동체 붕괴로 이어지며, 장기적으로 경제의 활력을 저하시킨다. 외부 자본 유입 자체가 문제가 아니라, **그 자본을 흡수하고 조정할 구조가 부재한 점**이 핵심 문제다.

4. 특정 국가 문제가 아닌 구조 문제임을 확인

일본 사례에서 확인할 수 있는 가장 중요한 교훈은, 이러한 현상이 특정 국가의 정책 실패나 문화적 특성에서 비롯된 것이 아니라는 점이다. 부동산을 가격 자산으로만 인식하고, 가격 검증과 조정 구조를 설계하지 않은 시장에서는 **유사한 문제가 반복적으로 발생**한다.

외부 자본 유입, 가격 상승, 주거 불안정, 세대 간 격차 확대는 서로 다른 국가에서도 공통적으로 나타나는 패턴이다. 이는 자본의 국적이나 참여자의 도덕성 문제가 아니라, **가격이 기준으로 작동하는 방식을 방치한 구조적 결과**다.

따라서 일본 사례는 경고이자 참고 모델이다. 문제의 원인을 특정 집단이나 외부 요인으로 환원할 경우, 구조적 개선은 이루어지기 어렵다. 오히려 가격 형성 과정에 대한 공적 검증, 조정 경로의 설계, 거주와 소유의 균형이라는 보편적 과제가 드러난다.

이 점에서 일본의 경험은 과거의 실패 사례가 아니라, **현재와 미래를**

위한 구조적 경고로 읽혀야 한다. 이를 선제적으로 반영하지 않는다면, 동일한 경로는 다른 형태로 재현될 가능성이 높다.

Ⅵ. 정책 제안: 「부동산 적정가 공식 검증 기관」 출범

1. 기관 설립의 기본 개념

가격 통제 ✕ / 가격 판독 ✔

본 제안의 핵심은 부동산 가격을 통제하는 기관이 아니라, **가격이 사회적 기준으로 작동하기 전에 그 정당성을 판독하는 공적 기구**의 출범이다. 이는 거래를 제한하거나 가격 상한을 설정하는 방식과 명확히 구분된다. 시장의 자율성은 유지하되, 그 자율성이 왜곡되지 않도록 **공식적인 해석 기준**을 제공하는 것이 목적이다.

현재 부동산 시장에서는 가격이 형성되는 순간 곧바로 기준이 된다. 그러나 그 가격이 구조적으로 지속 가능한지, 사회 전체에 어떤 영향을 미치는지에 대한 공식 판단은 존재하지 않는다. 이 기관은 바로 그 공백을 메우는 역할을 수행한다. 즉, “얼마에 거래되었는가”가 아니라 “그 가격이 어떤 조건에서 형성되었는가”를 판독한다.

가격 판독은 금지나 처벌이 아닌 **정보의 공식화**에 가깝다. 적정 범위 내의 가격은 그대로 인정하되, 적정 범위를 크게 벗어난 가격에 대해서는 ‘비정상적 가격 형성’이라는 신호를 명확히 제시한다. 이를 통해 시장 참여자, 금융기관, 정책 결정자가 동일한 기준 위에서 판단할 수 있도록 한다.

이러한 접근은 시장을 억압하는 방식이 아니라, **시장이 스스로 과열을 조정할 수 있는 언어를 제공하는 방식**이다. 가격 통제가 아닌 가격 판독이라는 원칙은, 본 제안이 반시장적 규제가 아님을 분명히 한다.

2. 적정가 산정의 기본 요소

토지 원가 · 건축 원가 · 금융 비용 · 지역 소득·임대 구조

적정가 산정은 단일 지표에 의존하지 않는다. 이 기관이 제시하는 적정가는 **복수의 구조적 요소를 종합한 범위 개념**이다. 첫째, 토지 원가는 지역별 토지 이용 계획, 공공 인프라, 장기 이용 가치 등을 반영해 산정된다. 이는 단기 거래 가격이 아닌, 공공적 관점에서의 토지 가치에 초점을 둔다.

둘째, 건축 원가는 실제 시공 비용, 자재 가격, 인건비, 설계 및 안전 기준 등을 기준으로 산출된다. 이를 통해 분양가나 매매가가 실물 원가와 얼마나 괴리되어 있는지를 객관적으로 비교할 수 있다. 셋째, 금융 비용은 금리 수준, 대출 구조, 평균 상환 기간 등을 반영해 가격에 포함된 미래 부담을 평가한다.

넷째, 지역 소득·임대 구조는 해당 가격이 지역 거주자의 소득 수준과 임대 수익 구조 속에서 감당 가능한지를 판단하는 핵심 지표다. 이 요소는 가격이 투자 논리로만 형성되고 있는지, 실거주와 결합되어 있는지를 가늠하게 해준다.

이 네 가지 요소를 종합함으로써 적정가는 단일 수치가 아닌 **합리적 범위**로 제시된다. 이는 시장의 다양성을 인정하면서도, 극단적 가격 형성을 식별할 수 있는 현실적인 방식이다.

3. 실거래가 대비 적정가 초과 시 적용 방식

적정가 검증 기관은 실거래 자체를 부정하지 않는다. 다만 실거래가가 적정가 범위를 현저히 초과할 경우, 그 가격이 **공식적으로 '구조적 초과' 상태임을 표시**한다. 이는 시장 참여자에게 명확한 신호를 제공하는 역할을 한다.

이 신호는 즉각적인 거래 제한으로 이어지지 않는다. 대신 대출, 세금,

공공 정책 판단 과정에서 참고 지표로 활용된다. 예를 들어 적정가 대비 일정 비율을 초과한 거래에 대해서는, 해당 초과분을 기준으로 위험 관리 장치가 작동하도록 설계할 수 있다. 이는 가격 자체를 억제하는 것이 아니라, **과도한 레버리지와 기준화 효과를 차단하는 목적**을 가진다.
중요한 점은 이 적용 방식이 일률적 처벌이 아니라 **차등적 관리**라는 것이다. 초과 폭이 크고 반복될수록 관리 강도는 높아지고, 일시적이거나 제한적인 초과는 시장 판단에 맡긴다. 이를 통해 시장의 유연성과 공공의 안정성을 동시에 확보할 수 있다.
이 방식은 단일 고가 거래가 지역 전체의 기준으로 확산되는 것을 막는 데 특히 효과적이다. 가격은 유지되더라도, 그 가격이 '정상 기준'으로 오인되는 것을 방지하는 구조적 완충 장치로 기능한다.

4. 세금·대출·정책 판단과의 연동 원칙

적정가 검증 체계의 실효성은 **다른 정책 수단과의 연동**에서 나온다. 세금, 대출, 공공 분양, 주거 정책 등은 모두 가격을 기준으로 작동한다. 그러나 지금까지는 그 기준이 검증되지 않은 실거래가에 과도하게 의존해 왔다.
본 제안에서는 적정가를 단일 기준으로 강제하지 않는다. 대신 정책 판단 시 **적정가 대비 초과 여부와 정도를 참고 지표로 활용**한다. 예를 들어 대출 심사에서는 초과분에 대한 위험 가중을 적용하고, 세제에서는 보유·거래 비용을 구조적으로 조정할 수 있다. 이는 가격을 누르기 위한 세금이 아니라, **가격 왜곡을 완화하기 위한 신호 설계**다.
정책 판단 역시 단기 가격 변동이 아닌, 구조적 적정성에 근거해 이루어질 수 있다. 이를 통해 정부는 사후 대응이 아닌 **사전적 관리**가 가능해진다. 가격이 이미 과도해진 뒤 개입하는 방식에서 벗어나, 기준이 형성되는 단계에서부터 방향을 조정할 수 있다.
결국 이 연동 원칙의 목적은 하나다. 부동산 가격이 사회 전체의 기준으로 작동하기 전에, 그 가격이 감당 가능한 범위에 있는지를 공적으로 확인하는 것이다. 이는 시장을 억누르는 장치가 아니라, **시장이 장**

기적으로 지속될 수 있도록 하는 안전장치다.

Ⅶ. 기대 효과 및 정책적 의의

1. 충동적 고가 거래의 기준화 방지

적정가 검증 체계가 도입될 경우 가장 즉각적으로 기대되는 효과는 **충동적 고가 거래가 시장의 기준으로 확산되는 현상을 차단**하는 것이다. 현재 구조에서는 단 한 건의 고가 거래가 예외인지, 구조적으로 지속 가능한 가격인지에 대한 공식 판단 없이 곧바로 기준 가격으로 작동한다. 이는 시장 전체를 극단값 중심으로 이동시키는 원인이 된다.
공식 적정가 판독이 존재할 경우, 고가 거래는 여전히 가능하되 그 성격이 명확히 구분된다. 즉, ‘기준 가격’이 아니라 ‘예외적 거래’로 인식된다. 이는 시장 참여자와 금융기관, 정책 결정자 모두에게 동일한 신호를 제공하며, 단기적 사건이 장기적 기준으로 굳어지는 것을 막는다.
이러한 구조는 거래를 위축시키는 효과보다, **기준의 오남용을 방지하는 효과**가 크다. 가격이 형성되는 자유는 유지하면서도, 그 가격이 사회 전체의 판단 기준으로 사용되기 전에 한 번 더 점검하는 절차가 마련되기 때문이다. 이는 시장의 신뢰도를 높이고, 가격 정보의 질을 개선하는 방향으로 작동한다.

2. 실거주 중심 수요 보호

적정가 검증 체계는 실거주 수요를 직접적으로 제한하거나 우대하지 않더라도, **구조적으로 실거주 중심의 시장 환경을 회복**하는 데 기여한다. 가격이 투자 기대만으로 과도하게 상승할 경우, 실거주 수요는 가장 먼저 배제된다. 이는 개인의 소득이나 의지와 무관한 구조적 배제

다.
가격 판독을 통해 적정 범위를 벗어난 거래가 명확히 표시되면, 실거주 수요자는 해당 가격이 구조적으로 감당 가능한지에 대한 정보를 공식적으로 제공받게 된다. 이는 무리한 레버리지 진입을 줄이고, 장기 거주를 전제로 한 합리적 선택을 가능하게 한다.
또한 정책 수단이 실거주 여부를 직접 판별하는 방식에서 벗어나, **가격의 구조적 적정성을 기준으로 작동**하게 됨으로써 행정 부담과 논란도 줄일 수 있다. 실거주 보호가 규제나 예외 조항이 아니라, 시장 구조의 정상화 과정에서 자연스럽게 이루어지는 효과로 전환된다.

3. 레버리지 과잉 집중 차단

부동산 시장에서 가장 위험한 현상 중 하나는 레버리지가 특정 자산으로 과도하게 집중되는 것이다. 적정가 검증 체계는 레버리지 자체를 제한하기보다, **레버리지가 과도하게 사용되는 가격 구간을 식별**하는 역할을 한다. 이는 금융 안정성 측면에서도 중요한 의미를 갖는다.
실거래가가 적정 범위를 크게 초과할 경우, 해당 가격을 기준으로 한 대출은 구조적으로 위험 신호를 동반하게 된다. 이를 사전에 인지하고 관리할 수 있다면, 금융 시스템은 충격을 사후적으로 흡수하는 대신 **사전적으로 위험을 분산**시킬 수 있다.
이러한 접근은 자본을 특정 자산에서 배제하는 것이 아니라, **자본이 보다 다양한 산업과 영역으로 분산되도록 유도**한다. 가격 상승만을 기대하는 자산보다, 생산성과 지속 가능성이 있는 영역으로 자본 이동이 이루어질 경우 경제 전체의 안정성과 성장 잠재력은 함께 강화된다.

4. 미래 세대 접근 가능성 보존

적정가 검증 체계의 가장 중요한 정책적 의의 중 하나는 **미래 세대의 접근 가능성을 구조적으로 보존**한다는 점이다. 현재의 가격이 검증 없이 기준으로 고착될 경우, 다음 세대는 더 높은 가격과 더 큰 부채를

전제로만 시장에 접근할 수밖에 없다. 이는 기회의 문제가 아니라 구조의 문제다.

가격이 형성되는 단계에서 그 적정성이 점검된다면, 미래 세대는 최소한 ‘왜 이 가격인가’에 대한 공식 정보를 공유받게 된다. 이는 선택의 폭을 넓히고, 무리한 진입을 줄이며, 장기적으로는 세대 간 격차의 고착을 완화하는 효과를 가진다.

미래 세대 접근 가능성은 단순한 주거 문제를 넘어, 사회 전체의 역동성과 지속 가능성에 직결된다. 주거 접근이 봉쇄된 사회에서는 이동, 결혼, 출산, 창업 등 다양한 선택이 위축되며, 이는 장기적 국가 경쟁력 저하로 이어진다. 본 제안은 이러한 경로를 사전에 차단하는 역할을 한다.

5. 장기 침체 경로의 사전 차단

역사적으로 확인된 바와 같이, 부동산 가격 왜곡은 단기간에 붕괴로 이어지기보다 **장기간 지속되는 정체**의 형태로 나타나는 경우가 많다. 가격은 유지되거나 부분적으로 상승하지만, 실물 경제와 사회의 활력은 점차 약화된다. 이는 사후적 대응으로는 해결하기 어려운 구조적 문제다.

적정가 검증 체계는 이러한 장기 침체 경로를 **사전에 인식하고 조정할 수 있는 도구**를 제공한다. 가격이 기준으로 굳어지기 전에 구조적 위험을 식별함으로써, 정책은 위기 이후의 수습이 아니라 위기 이전의 관리로 전환될 수 있다.

이는 단기적인 가격 안정 효과보다, **중장기적인 경제 경로를 안정화하는 정책적 의미**를 가진다. 시장의 자율성을 유지하면서도, 사회 전체가 감당하기 어려운 방향으로의 누적을 막는 구조적 안전장치로 기능한다는 점에서, 본 제안은 규제가 아닌 예방적 설계로 평가될 수 있다.

Ⅷ. 결론

1. 부동산 가격을 시장에 맡길 수 있는 영역

부동산 가격 형성 자체는 시장의 자율 영역에 속한다. 지역별 선호, 입지, 공급과 수요, 개별 주택의 특성 등은 중앙에서 일률적으로 판단할 수 없으며, 이러한 요소들이 가격에 반영되는 것은 시장 경제의 자연스러운 작동이다. 따라서 본 제안은 가격을 행정적으로 결정하거나 상한을 설정하자는 접근과는 분명히 선을 긋는다.

시장 참여자들이 각자의 판단과 책임 하에 거래를 결정하는 자유는 존중되어야 한다. 가격이 오를 수도 있고, 내릴 수도 있으며, 그 결과에 대한 책임 역시 기본적으로는 참여자에게 귀속된다. 이러한 원칙이 훼손될 경우, 시장의 효율성과 신뢰는 오히려 약화될 수 있다.

다만 문제는 가격 형성 이후의 단계다. 개별 거래의 결과가 **사회 전체의 기준으로 작동하는 순간**, 그 가격은 더 이상 사적 영역에 머물지 않는다. 대출 한도, 분양가, 세금, 정책 판단의 기준으로 활용되면서 공적 성격을 띠게 된다. 이 지점에서 가격은 시장의 결과이자 동시에 사회적 기준이 된다.

따라서 가격을 형성하는 과정은 시장에 맡길 수 있으나, **가격이 기준으로 사용되는 과정까지 시장에 전적으로 맡기는 것은 별개의 문제**다. 이 구분이 본 제안의 출발점이다.

2. 부동산 기준을 시장에만 맡길 수 없는 이유

부동산 가격이 사회적 기준으로 작동할 때, 그 영향은 개별 거래를 넘어선다. 가격은 금융 시스템의 안정성, 가계 부채 구조, 세대 간 기회 분배, 지역 사회의 지속 가능성에까지 영향을 미친다. 이러한 파급력을 고려할 때, 가격 기준을 시장의 자발적 합의에만 의존하는 것은 구조적 위험을 내포한다.

시장 가격은 항상 합리적인 정보의 집합으로 형성되지 않는다. 단기 기대, 심리적 쏠림, 극단적 거래가 기준으로 확대 재생산될 수 있다. 특히 부동산처럼 거래 빈도가 낮고 단위 가격이 큰 자산에서는, 소수의 거래가 과도한 영향력을 행사하기 쉽다. 이때 시장은 스스로 균형을 회복하기보다, 왜곡을 누적시키는 방향으로 움직일 수 있다.
금융시장에서는 이러한 문제를 방지하기 위해 적정가 판단, 공시 의무, 위험 관리 장치를 두고 있다. 이는 시장을 억제하기 위함이 아니라, **시장 가격이 공공 기준으로 오용되는 것을 방지하기 위한 최소한의 장치**다. 부동산 역시 동일한 논리가 적용되어야 한다.
부동산 기준을 시장에만 맡길 수 없다는 판단은 반시장적 시각이 아니다. 오히려 시장이 장기적으로 작동하기 위해 필요한 **공적 기준의 부재를 보완하자는 제안**이다.

3. 본 제안의 성격: 규제가 아닌 예방적 구조 설계

본 제안은 가격 상승을 억제하거나 특정 집단의 거래를 제한하기 위한 규제가 아니다. 핵심은 **문제가 발생한 이후의 개입이 아니라, 문제가 기준으로 고착되기 이전의 구조적 예방**에 있다. 이는 사후 처방 중심의 정책에서 벗어나, 사전 관리 중심의 정책으로 전환하자는 제안이다.
적정가 검증 기관은 거래를 허가하거나 불허하지 않는다. 가격을 통제하지도 않는다. 다만 그 가격이 어떤 구조에서 형성되었는지, 사회적으로 감당 가능한 범위에 있는지에 대한 **공식적인 판독 결과를 제공**한다. 이는 시장 참여자의 판단을 대체하는 것이 아니라, 판단에 필요한 공적 정보를 추가하는 역할이다.
이러한 구조는 규제의 강도를 높이지 않으면서도, 시장의 과열과 왜곡을 완화할 수 있다. 가격이 기준으로 오인되는 것을 방지하고, 정책 수단이 보다 정교하게 작동할 수 있는 기반을 마련한다는 점에서, 본 제안은 **시장 친화적 예방 설계**에 가깝다.
특히 이 접근은 단기적 가격 조정이 아니라, 장기적 경제 경로를 안정

화하는 데 목적이 있다. 이는 규제 강화 논쟁을 넘어, **정책 설계의 수준을 한 단계 높이는 방향**으로 이해될 필요가 있다.

4. 정책 검토 요청 사항

본 의견서는 단일 정책 수단의 도입을 요구하기보다, **부동산 가격이 기준으로 작동하는 구조 전반에 대한 검토를 요청**하는 것이다. 특히 다음과 같은 사항에 대한 정책적 검토가 필요하다.

첫째, 부동산 가격이 금융·세제·정책 판단에 미치는 영향을 고려할 때, 가격 판독 기능을 공적 영역에 도입할 필요성이 충분한지에 대한 검토다. 둘째, 적정가 검증 체계가 기존 제도와 어떻게 연계될 수 있는지, 단계적 도입 가능성은 어떠한지에 대한 검토다. 셋째, 이 제도가 단기 시장 안정이 아닌 중장기 세대 간 형평성과 경제 지속 가능성에 기여할 수 있는지에 대한 검토다.

이 제안은 즉각적인 입법이나 제도 시행을 요구하는 것이 아니다. 다만 지금 이 문제를 구조적으로 검토하지 않을 경우, 동일한 왜곡은 반복될 가능성이 높다. 정책 판단의 시점은 위기 이후가 아니라, **기준이 형성되기 이전**이어야 한다.

부동산 가격은 시장의 결과일 수 있으나, 그 가격이 사회의 기준이 되는 순간부터는 공적 검토의 대상이 된다. 본 의견서는 바로 그 지점에 대한 **정책적 숙고를 요청하는 문서**다.

[부록] 일본 사례 구조 비교 도표

부동산 가격 왜곡의 반복 경로 분석

구분	과거 일본 (버블~잃어버린 30년)	최근 일본 (재현 국면)	구조적 공통점
가격 상승 동력	국내 금융 완화, 과잉 신용	엔화 약세, 해외 자본 유입	가격 상승의 원인이 실거주·소득이 아님
가격 검증 구조	부재	여전히 부재	적정가 판단 체계 없음
기준 가격 형성	일부 고가 거래가 기준화	고급 맨션 거래가 기준 확산	단일·극단 거래의 기준화
금융과의 결합	과도한 레버리지 축적	외부 자본+금융 결합	가격이 금융 시스템에 직접 영향
정책 대응 방식	사후 수습 중심	사후 관리 중심	사전 구조 설계 부재
주거 안정성	장기 정체 속 안정	불안정 심화	소유·거주의 분리
세대 영향	젊은 세대 진입 제한	동일 현상 재현	세대 간 기회 고착
장기 결과	유지되는 정체	고착 위험 진행 중	장기 침체 경로

구조 해설 ①

“붕괴 vs 재현”의 차이가 아닌 “구조 반복”의 문제

과거 일본은 **국내 신용 과잉**으로 가격이 상승했고,
최근 일본은 **외부 자본 유입**으로 가격이 상승하고 있다.
표면적 원인은 다르지만, 구조는 동일하다.

* 가격은 오르나
* 그 가격을 **검증하는 공식 구조는 없고**
* 가격은 곧바로 **사회적 기준**이 된다

즉, 문제는 *누가 올렸는가*가 아니라
어떻게 기준이 되었는가다.

구조 해설 ②

‘급락형 위기’가 아닌 ‘유지형 침체’의 위험

일본 사례의 핵심은
부동산 문제가 항상 급격한 붕괴로 나타나지 않는다는 점이다.

* 가격은 일정 수준 유지
* 자산은 보호되는 듯 보임
* 그러나
    * 청년 세대 진입 불가
    * 소비·이동·도전 위축
    * 산업 자본 고갈

이로 인해 발생한 것이
‘잃어버린 30년’이라는 장기 정체였다.
최근 일본의 재현 국면 역시
급락이 아니라 **고착의 위험**이 커지고 있다.

구조 해설 ③

외부 자본 문제로 오인할 때 발생하는 정책 실패

최근 일본 현상은 종종
“외국인 투자 제한” 문제로 단순화된다.
그러나 이는 **정확한 진단이 아니다**.

* 외부 자본은 촉매일 뿐
* 구조가 허용하지 않았다면
→ 기준화되지 않았을 가격

즉, 문제의 본질은
국적이 아니라 구조다.
이 구조를 그대로 둔 채
참여 주체만 바꾸면
동일한 경로는 반복된다.

구조 해설 ④

한국에 주는 정책적 시사점

일본 사례가 주는 가장 중요한 시사점은 다음과 같다.
부동산 가격 왜곡은
‘지금은 괜찮아 보이는’ 상태로
가장 오래 지속된다.

그리고 그 상태가 길어질수록
정책 개입은 어려워지고
사회적 비용은 누적된다.
따라서 일본 사례는
과거 실패 사례가 아니라

현재 진행 중인 경고 모델로 읽혀야 한다.

일본의 문제는 붕괴가 아니라
가격 검증 없는 구조가
오랜 시간 유지되었다는 점이다.
그 결과는 침체였다.

[부록] 금융시장 '적정가' 개념과의 비교
왜 부동산에는 같은 장치가 없는가

1) 개념 비교 도표

구분	금융시장	부동산 시장	구조적 차이
가격의 성격	투자 판단의 대상	거래 결과의 기록	금융은 '판단', 부동산은 '사실' 중심
적정가 개념	존재 (범위·밴드)	부재	부동산은 기준선 없음
가격 검증 시점	거래 전·중·후	거래 후	사전 판독 부재
위험 신호	고평가·저평가 표시	별도 신호 없음	극단값 걸러내기 불가
공시 책임	재무·리스크 공시	가격 공시만 존재	구조 설명 부재
정책 연동	감독·규제·완충장치	사후 세금 중심	예방 vs 사후 대응
가격 변동 허용	상승·하락 모두	상승 편향	비대칭 구조

기준화 방식	평균·모형 중심	단일 거래 확산	극단값 기준화

2) 구조 해설 ①

금융시장은 “얼마인가”보다 “왜 그런가”를 묻는다

금융시장에서 가격은 단순한 결과가 아니다. 가격은 항상 **해석의 대상**이며, 투자자는 “이 가격이 합리적인가”를 전제로 판단한다. 동일한 가격이라도 수익성, 위험, 지속 가능성에 따라 고평가 또는 저평가로 구분된다. 즉, 금융시장은 가격 자체보다 **가격의 정당성**을 먼저 본다.

이러한 구조가 가능한 이유는 적정가 개념이 **범위로 존재**하기 때문이다. 특정 시점의 가격은 허용되지만, 그 가격이 합리적 범위를 벗어났을 경우 시장과 제도는 이를 위험 신호로 인식한다. 이 신호는 거래를 막지 않지만, 판단을 조정한다.

반면 부동산 시장에서는 가격이 형성되는 즉시 기준이 된다. “왜 이 가격인가”라는 질문은 존재하지 않고, “이미 이 가격이다”가 판단의 출발점이 된다. 이 차이가 바로 구조적 위험의 시작점이다.

3) 구조 해설 ②

적정가란 ‘통제 가격’이 아니라 ‘판독 기준’이다

적정가 개념은 흔히 가격 통제로 오해되지만, 금융시장에서는 그렇지 않다. 적정가는 거래를 금지하지 않으며, 가격 상한을 강제하지도 않는다. 대신 **가격이 합리적 범위에 있는지 판독하는 기준**으로 작동한다.

이 판독 기준이 존재하기 때문에 금융시장은 상승과 하락을 모두 자연스럽게 소화할 수 있다. 가격이 오를 수는 있지만, 그 상승이 과도할 경우 위험 신호가 축적되고, 자본은 스스로 조정된다. 이는 규제가 아니라 **시장 자율 조정의 전제 조건**이다.

부동산 시장에는 이 전제가 없다. 가격은 오를 수만 있고, 그 오름이

기준화되더라도 이를 공식적으로 의심하거나 경고하는 장치는 없다. 이로 인해 가격 상승은 항상 정당화되고, 조정은 ‘위기’로만 인식된다.

4) 구조 해설 ③

왜 금융에는 되고, 부동산에는 안 되었는가

금융시장은 오랜 위기를 통해 깨달았다. **가격을 방치하면 시장 전체가 위험해진다**는 경험적 교훈이다. 그래서 가격을 막지 않고, 대신 가격을 해석하는 구조를 만들었다. 이 구조는 시장을 억제하지 않고, 오히려 시장의 신뢰를 유지하는 역할을 한다.

부동산은 오랫동안 ‘특수 자산’으로 취급되며 이 과정을 건너뛰었다. 실물 자산이라는 이유로 가격 검증이 불가능하다고 여겨졌고, 주거라는 명분 아래 구조적 질문이 유보되었다. 그 결과 부동산은 **금융보다 더 큰 사회적 영향력을 가지면서도, 더 약한 검증 구조**에 놓이게 되었다.

이 부재가 누적되면 가격은 사회적 기준이 되고, 그 기준은 세대·금융·산업 전반에 영향을 미친다. 금융시장에서는 허용되지 않는 구조가, 부동산에서는 관행처럼 작동해 온 것이다.

5) 구조 해설 ④

본 제안의 위치: 금융 논리를 부동산에 이식하는 것

「부동산 적정가 공식 검증 기관」 제안은 새로운 규제를 만드는 것이 아니다. 이미 금융시장에 존재하는 **가격 판독의 논리**를, 사회적 파급력이 더 큰 부동산 시장에 적용하자는 제안이다.

이는 부동산을 금융화하자는 뜻이 아니라, **이미 금융과 결합된 부동산을 현실에 맞게 관리하자는 접근**이다. 가격을 통제하지 않고, 거래를 제한하지 않으며, 다만 가격이 기준으로 오용되지 않도록 판독 기준을 제공한다.

이 점에서 본 제안은 시장 친화적이며, 동시에 정책적으로도 일관성이

있다. 금융에는 있고 부동산에는 없는 최소한의 안전장치를 보완하는 것이다.

금융시장은 가격을 허용하되
그 가격을 의심할 권한을 제도화했다.
부동산에는 그 권한이 없다.
문제는 바로 그 공백이다.

[부록] 용어 정의 정리

본 의견서에서 사용하는 핵심 개념의 공식 정의

1) 적정가 (Fair Value Range)

정의:
토지 원가, 건축 원가, 금융 비용, 지역 소득·임대 구조 등 **객관적 요소를 종합해 산출한 합리적 가격 범위**를 의미한다. 단일 수치가 아닌 범위로 제시되며, 거래의 허용·금지를 판단하는 기준이 아니다.
설명:
적정가는 가격을 통제하기 위한 기준이 아니라, 가격이 사회적 기준으로 사용되기 전에 **정당성을 판독하기 위한 기준선**이다.

2) 가격 판독 (Price Diagnostics)

정의:
형성된 가격이 어떤 구조와 조건에서 만들어졌는지를 분석·해석하여, **사회적 기준으로 활용 가능한지 여부를 공식적으로 표시하는 절차**를 말한다.
설명:

가격 판독은 거래를 제한하지 않으며, 가격 상한을 설정하지 않는다. 금융시장 내 고평가·저평가 판단과 유사한 기능을 수행한다.

3) 가격 통제 (Price Control)

정의:
행정적·제도적 수단을 통해 가격의 상한·하한을 직접 설정하거나 거래 자체를 제한하는 정책 방식.

설명:
본 의견서에서 제안하는 정책은 가격 통제를 지향하지 않으며, 가격 판독과 명확히 구분된다.

4) 공식 적정가 검증 기관

정의:
부동산 거래 가격이 사회적 기준으로 활용되기 전에, **적정가 범위와의 괴리를 공식적으로 분석·표시하는 공적 기구**를 의미한다.

설명:
거래 승인 권한이나 규제 권한을 갖지 않으며, 세금·대출·정책 판단의 참고 기준을 제공하는 역할을 수행한다.

5) 공시가격

정의:
과세 및 행정 목적을 위해 산정되는 가격 지표로, **시장 가격을 일정 시차를 두고 반영**한다.

설명:
공시가격은 적정가 판단을 목적으로 하지 않으며, 가격의 정당성이나 지속 가능성을 검증하지 않는다.

6) 실거래가

정의:

부동산 거래가 실제로 이루어진 가격을 기록한 통계적 사실 데이터.

설명:

실거래가는 거래 사실의 기록이며, 가격의 적정성·구조적 지속 가능성에 대한 판단을 포함하지 않는다.

7) 기준화 (Price Benchmarking)

정의:

특정 거래 가격이 반복 인용되며 **대출·분양·세금·정책 판단의 기준으로 활용되는 현상**을 의미한다.

설명:

본 의견서에서 문제로 지적하는 기준화는, **검증되지 않은 단일 거래가 사회적 기준으로 확대되는 현상**을 의미한다.

8) 레버리지 (Leverage)

정의:

미래 소득을 담보로 현재의 자산 취득을 가능하게 하는 금융 수단 전반을 의미한다.

설명:

레버리지 자체는 문제 요소가 아니며, **특정 자산으로 과도하게 집중될 때 구조적 위험**이 발생한다.

9) 구조적 유도 (Structural Incentive)

정의:

개인의 도덕성이나 선택과 무관하게, **제도와 환경이 특정 행동을 합리적 선택으로 만들도록 유도하는 상태**를 의미한다.
설명:
부동산 가격 왜곡은 개인의 투기 성향이 아니라, 구조적 유도에 의해 반복될 수 있다.

10) 순환 구조 (Economic Circulation)
정의:
투자 → 생산 → 고용 → 소득 → 소비 → 재투자가 반복되며 **가치가 누적·재생산되는 경제 구조**를 의미한다.
설명:
부동산이 순환 구조에서 이탈해 가격 상승만 남을 경우, 장기 정체 위험이 증가한다.

11) 사전적 관리 / 예방적 설계
정의:
문제가 발생한 이후 대응하는 방식이 아니라, **문제가 기준으로 고착되기 이전에 구조적으로 위험을 완화하는 정책 접근**.
설명:
본 제안의 핵심 정책 철학으로, 규제 강화가 아닌 구조 보완을 지향한다.

12) 장기 침체 경로 (Long-term Stagnation Path)
정의:
자산 가격은 유지되거나 부분적으로 상승하나, **생산성·소비·세대 이동성이 점진적으로 저하되는 상태**를 의미한다.
설명:
급격한 붕괴가 아닌 '유지되는 정체' 형태로 나타나는 것이 특징이다.

본 의견서는 가격을 규정하지 않는다.
다만 가격이 기준이 되기 전에
그 구조를 이해할 수 있는 언어를 제안한다.